

## Bijlage 1 Projectbeoordeling (Stimuleringsfonds: thema stedelijke vernieuwing)

### 1. Verdeelvoorstel

Gelet op de onderstaande beoordeling en het beschikbare budget wordt voorgesteld tot de volgende verdeling (in miljoenen euro):

Nieuwegein: Lekboulevard-Hoog Zandveld:	€ 1,20
Soest: Dorpsplein Soesterberg	€ 2,90
Veenendaal: de Binnenronde	€ 0,75
Zeist: Vogelwijk	€ 1,70
Baarn (fase 1 Ericastraat)	€ 0,52
Woerden: Defensie-eiland	€ 0,25
<i>subtotaal</i>	<i>€ 7,32</i>
Baarn (fase 2 Vogelbuurt) toekenning tot 1-1-2006	€ 1,00
Maarssen-dorp toekenning tot 1-7-2006	€ 0,60
<i>subtotaal</i>	<i>€ 1,60</i>
Nog te verwachten aanvragen	€ 0,98
Uitvoering/ondersteuning provincie extern t.b.v. provincie	€ 0,10
<i>subtotaal</i>	<i>€ 1,08</i>
<b>Totaal</b>	<b>€ 10,00</b>

In totaal wordt € 10 miljoen verdeeld. De voor de deelprojecten vastgelegde bijdragen zijn directe toekenningen. Alleen voor Baarn (fase 2) en Maarssen-dorp gaat het om toekenningen die op 1-1-2006 respectievelijk 1-7-2006 aflopen. De financiering en het betalingsritme worden in het prestatiecontract vastgelegd. Ook wordt geregeld wanneer en op welke wijze de provinciale bijdrage terugvalt bij het niet nakomen van de vastgelegde verplichtingen/afspraken.

Een gering deel van het totaalbedrag kan achter de hand worden gehouden voor plotseling optredende noodsituaties in de binnenstedelijke woningbouwproductie. Hiervoor wordt een post “nog te verwachten aanvragen”, waaruit gedurende de looptijd van het gehele project nog een bijdrage kan worden verleend voor urgente aanvragen. Eventuele terugvallende middelen worden ook hierin opgenomen.

Naast inzet van de bestaande capaciteit is er behoefte aan externe ondersteuning (o.a. accountantcontrole etc.) om een goede begeleiding van provinciezijde mogelijk te maken. Dit vanwege de beperkte capaciteit in de huidige formatie voor de uitvoering van de stedelijke vernieuwing. Een bedrag van € 100.000 is noodzakelijk voor de looptijd van 2 jaar (eind 2005 tot eind 2007). Dit komt neer op 1% van het beschikbare budget.

### 2. Achtergrond

Bij de behandeling van de Voorjaarsnota op 24 mei 2004 hebben PS ons opgedragen de problematiek van de binnenstedelijke woningbouwproductie in kaart te brengen. Bekend is dat de moeilijkheidsgraad van die locaties groot is en dat de noodzakelijke kwaliteitsslag, de procedures en de financiële randvoorwaarden, een dynamische aanpak vaak in de weg staan, met ernstige stagnaties tot gevolg. Een belangrijke overweging is dat gemeenten niet te snel de gemakkelijke weg van de uitbreidingslocaties opgaan. Geselecteerd zijn 8 gemeenten met een belangrijke rol op de regionale woningmarkt, n.l.: Baarn, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Woerden, Soest, Veenendaal en Zeist. (n.b. via het MAP-streekplan worden Utrecht en Amersfoort op dit terrein ondersteund).

Aan ons is gevraagd zich in overleg met die gemeenten een meer uitgekristalliseerd beeld te vormen van de omvang van de problematiek, van de specifieke problemen en knelpunten en de hiermee gepaard gaande financiële gevolgen. Vervolgens zal bepaald worden op welke wijze vanuit de provincie ondersteuning kan worden aangeboden. Dit inzicht met daarbij de criteria en de afgewogen keuze van de projecten waarvoor provinciale middelen worden ingezet, zou terugkomen in de commissie Ruimte en Groen. Op 8 november 2004 hebben PS de Programmabegroting 2005 vastgesteld en daarmee € 10 miljoen euro voor het thema stedelijke vernieuwing (incl. sociale samenhang in stedelijk gebied) in het Stimuleringsfonds vastgelegd. Aangegeven is dat in 2007 op basis van afgesloten prestatiecontracten met gemeenten zal worden afgerekend.

De kern van het probleem is dat gemeenten worden geconfronteerd met allerlei problemen, zoals complexe eigendomsverhoudingen, luchtkwaliteit, bodemvervuiling, lange procedures, bezwaren van omwonenden en financiële tekorten. De provincie wil via het Stimuleringsfonds een bijdrage leveren. Dit kan enerzijds door het inzetten van financiële middelen bij projecten en anderzijds door de inzet van haar bevoegdheden en bestuurskracht om bij te dragen aan het oplossen van de genoemde problemen.

De provincie zet zwaar in op het stimuleren van de binnenstedelijke woningbouwproductie. Voor de positionering van het Stimuleringsfonds is het belangrijk te weten dat er vanuit diverse uitvoeringsprogramma's gelijktijdig wordt ingezet. Direct gerelateerd zijn bijvoorbeeld het MAP-streekplan dat een stimulans geeft van € 6,5 miljoen t.b.v. de binnenstedelijke woningbouw in Utrecht en Amersfoort. De looptijd is ook 2005-2007.

Een goede afstemming zal plaatsvinden vanuit de projecten die al lopen in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). In het ISV2 voor de periode 2005-2010 (in GS d.d. 28 juli 2005) zal ca.€ 16 miljoen (waarvan € 3 miljoen provinciaal geld) aan gemeenten beschikbaar wordt gesteld voor de uitvoering van de stedelijke vernieuwing.

Ook specifiek op de woningbouwproductie gericht zijn de Woningbouwafspraken VINAC voor 2005-2010 waarmee met geld van het rijk ruim € 63 miljoen voor het stadsgewest Utrecht (via het BRU) en 8,5 miljoen voor Eemland (via de provincie) wordt ingezet.

### 3. Procedure

In de tweede helft van 2004 hebben de 8 gemeenten op ons verzoek een inventarisatie gemaakt van projecten die cruciaal zijn voor de stedelijke vernieuwing en in de plan- of uitvoeringsfase stagnatie vertonen. Van de in totaal ca. 40 ingediende projecten zijn na een aantal "slagen" op kansrijkheid en uitvoerbaarheid door de portefeuillehouder 6 projecten in 6 gemeenten geselecteerd. Veel projecten vielen af doordat er geen redelijk zicht kon worden gegeven op concrete uitvoering of dat er geen substantiële toevoeging van de binnenstedelijke woningbouwproductie plaats zou vinden. In een enkel geval zou de provinciale inbreng vrijwel volledig wegvallen tegen het enorme investeringsvolume van het project. Andere projecten zijn soms niet door gemeenten ingediend, omdat ze nog in het beginstadium zitten of dat ze juist al op de rails staan en/of er geen stagnatie is waardoor provinciale middelen of andersoortige steun niet nodig is.

Uiteindelijk heeft geen van de ingediende projecten van de gemeenten Houten de eindstreep gehaald. Deze gemeente is wel in aanmerking gekomen voor een verlening vanuit het ISV-budget voor de periode 2005-2010. Dit geldt ook voor projecten van de gemeente Woerden.

De portefeuillehouder heeft met 6 overgebleven gemeenten begin 2005 indringend bestuurlijk overleg gevoerd over de achtergronden van het ingediende project en specifiek over de stagnatie of de oorzaak van het knelpunt. De volgende criteria zijn gehanteerd:

- is er sprake van een inzichtelijke planexploitatie en een gezonde verdeling van "lusten en lasten"?
- dragen partijen/investeerders naar vermogen bij?
- hoe is de financiële "weerbaarheid" van de gemeente en de betrokken woningcorporatie(s)?
- wat zijn de investerings- en grondposities van partijen?
- zijn de plankeuzes reëel m.b.t. evt. hoge kosten en lage opbrengsten (o.a. door evt. sloop, veel sociale woningbouw, lage grondopbrengsten etc.)?
- is er sprake van "verwijtbaarheid" van de gemeente?
- is er sprake van een substantiële toevoeging aan de binnenstedelijke woningbouwproductie?
- is er sprake van een integrale kwaliteitsslag, met aandacht voor de versterking van de sociale samenhang en veiligheid?
- welke verklaringen zijn er voor het knelpunt/de stagnatie?
- kan provinciaal geld een oplossing bieden, extra kwaliteit opleveren of een versnelling mogelijk maken?
- is er zicht op een adequate planning en uitvoering door de gemeente en de gemeentelijke organisatie?

In het overleg met de gemeente is vanuit de provincie steeds gekoerst op het hoofddoel: de stagnatie(s) opheffen.

Voor de gemeente Woerden geldt een bijzondere situatie. In de zomer van 2005 is door bemiddeling van de provincie een akkoord bereikt tussen de Rijksdienst Domeinen en de gemeente Woerden over de verkoop van het Defensie-eiland. Door tussenkomst van de provincie zijn de moeizame onderhandelingen van vier jaar over de verwerving van het eiland vlotgetrokken. Een overeenkomst is gesloten waarin alle partijen hun verantwoordelijkheid nemen. In die situatie draagt de provincie bij vanuit het ISV-budget en, om het rond te krijgen, is een beperkte bijdrage vanuit het provinciaal stimuleringsfonds noodzakelijk.

### 4. Beoordeling

Onderstaande tabel 1 bevat de beoordeling per project en in tabel 2 is een korte beschrijving opgenomen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de door de gemeente geleverde informatie en de indrukken uit de bestuurlijke gesprekken.

Tabel 1.

	Positief	Negatief
<b>Baarn: Nieuwe Oosterhei</b>	- integrale aanpak van een verpauperde woonwijk - gedifferentieerd bouwen voor diverse doelgroepen - fase 1 (Ericastraat e.o.) kan in 2005 gestart worden en kan daarmee de realisering van fase 2 bespoedigen - voor fase 2 (Vogelbuurt) wordt een reservering gevraagd afhankelijk van een uitwerkingsplan per 1-1-2006 die als stimulans kan werken	- de gemeenteraad moet nog een besluit nemen over de definitieve planinvulling (renovatie versus sloop), pas eind 2005 duidelijkheid over exploitatieopzet fase 2 - als gevolg hiervan een onduidelijke planning en financiële onderbouwing

	- mogelijke nieuwbouw van ruim 400 woningen	
<b>Maarssen: Schilders- en dichters- buurt</b>	- betreft de eerste fase van een groot project met een grote kwaliteitsimpuls - gaat om een bedrag in de vorm van een reservering tot medio 2006 die als stimulans kan werken	- de gemeenteraad moet nog een besluit nemen over de definitieve planinvulling (renovatie versus sloop), pas medio 2006 duidelijkheid over exploitatieopzet fase 2 - als gevolg hiervan een onduidelijke planning en financiële onderbouwing.
<b>Nieuwegein: Lekboulevard-Hoog Zandveld</b>	- inhoudelijk sterk integraal project (belangrijke zorgcomponent) met een interessante stedenbouwkundige opzet - heldere planexploitatie en groot investeringsvolume - (relatief) groot aandeel gemeente - aantoonbaar knelpunt met een duidelijk meetbare prestatie - toevoeging van 71 woningen en 116 verzorgingsplaatsen - goede garantie start uitvoering 2007 - goede bestuurs- en organisatiekracht - mogelijkheid tot een herkenbare provinciale bijdrage	--
<b>Soest: Dorpsplein Soesterberg</b>	- een duidelijke kwaliteitsimpuls voor Soesterberg - aantoonbaar knelpunt met een duidelijk meetbare prestatie - gedifferentieerd bouwen met aandacht voor goedkope koopwoningen voor starters - maatschappelijke uitvoerbaarheid groot (bewoners staan achter plan) - toevoeging van relatief groot aantal van 113 woningen - project staat in de startblokken voor uitvoering in 2006 - goede bestuurs- en organisatiekracht	- relatief grote bijdrage in relatie totaalplan en aantal woningen - voor het bereiken van een maximale kwaliteitsslag zou ook een ondergrondse parkeervoorziening nodig zijn die nu buiten de exploitatie blijft - afstemming partijen vraagt extra aandacht
<b>Veenendaal: De Binnen- ronde</b>	- een inhoudelijk sterk en integraal project met veel urgentie als gevolg van de huidige verpauperde situatie - goede garantie start uitvoering 2006 - goede bestuurs- en organisatiekracht - toevoeging van 131 woningen	- moeizame samenwerking tussen partijen over grondposities en financiële uitgangspunten - er moet nog bodemsanering plaatsvinden
<b>Woerden: Defensie- eiland</b>	- een belangrijke kwaliteitsimpuls voor de binnenstad - integraal project met een kwaliteitsimpuls voor het binnenstedelijk woonmilieu en combinatie met herstel cultuurhistorische waarden (o.a. herstel vestingsvorm kasteel) en voorzieningen - toevoeging van 250 woningen	- nadere uitwerking planning en planexploitatieopzet nog noodzakelijk
<b>Zeist: Vo- gelwijk</b>	- een inhoudelijk sterk project met veel urgentie door de huidige verpauperde situatie - aantoonbare knelpunten met een duidelijk meetbare prestatie - nieuwbouw van ruim 300 woningen - goede garantie start uitvoering 2006 - goede bestuurs- en organisatiekracht - mogelijkheid tot een herkenbare provinciale bijdrage	--

## 5. Keuzen

Voor Nieuwegein, Soest, Veenendaal en Zeist zijn de randvoorwaarden ruimschoots aanwezig voor een verantwoorde investering. Er is voldoende vertrouwen dat het tot uitvoering door de gemeente komt. Verschillend naar schaalniveau gaat het in alle gevallen om ingrijpende herstructureringsprojecten. Die in vergelijking met de huidige situatie voor een absolute verbetering van de sociale samenhang in het gebied zorgen.

Het project in Soest is erg belangrijk voor de schaal van het dorp en geeft een belangrijke kwaliteitsimpuls. In Veenendaal en Zeist gaat het om verpauperde eind 50-er/60-er jaren woonwijken die ingrijpend worden geherstructureerd. Het project in Nieuwegein is bijzonder door de gekozen stedenbouwkundige opzet die op het moment van elkaar gescheiden deelgebieden weer een natuurlijke samenhang geeft. Wonen wordt gecombineerd met het winkelcentrum Hoog Zandveld, met het nieuwe woonzorgdienstencentrum en heeft aansluiting op de Lekboulevard en de uiterwaarden. In Baarn is de herstructureeringsoperatie zeer urgent in de wijk Nieuwe Oosterhei. In fase 1 rond de Ericastraat kan een snelle start worden gemaakt en provinciale steun kan ook realisatie van fase 2 dichterbij brengen.

Zoals aangegeven is de bijdrage voor Woerden belangrijk geweest om in een totaalpakket met alle betrokken partijen uiteindelijk tot een overeenkomst te komen. Dit maakt de noodzakelijke kwaliteitsimpuls voor de binnenstad mogelijk o.a. met woningbouw en een betere verkeerskundige ontsluiting en biedt ook een versterking op het gebied van cultuur-historie, cultuur en recreatie.

In Baarn is de tweede fase in Nieuwe Oosterhei ook interessant, zeker gelet op de schaal van de gemeente. Een provinciale bijdrage kan een sterke stimulans vormen en de realisatiekansen vergroten. Duidelijkheid over de randvoorwaarden kan de gemeente pas aan het eind van 2005 geven. De gemeente vraagt voor de herinrichting van de openbare ruimte een reservering op basis van een uitgewerkt herinrichtingsplan per 1-1-2006. Voorgesteld wordt wel al een bijdrage voor fase 1 (Ericastraat) toe te kennen. Voor Maarssen-dorp geldt hetzelfde, hoewel de omvang van de ingreep van een ander niveau is. De

gemeente Maarssen kan de duidelijkheid uiterlijk 1-7-2006 verschaffen. Voor beide gemeenten wordt voorgesteld met een toekenning onder voorbehoud te werken, die druk op de gemeente legt om tot concrete uitvoering te komen.

Het thema sociale samenhang en veiligheid krijgt in alle geselecteerde projecten prominente aandacht. Zorg in combinatie met wonen is een belangrijk onderdeel in Nieuwegein (nieuw woonzorgdienstencentrum aan de Lekboulevard) en verder zijn er de zorgcomponenten in Baarn (fase 2 Vogelbuurt) en Soesterberg. In Nieuwegein en Zeist zijn er o.a. levensloopbestendige woningen in het programma opgenomen. In alle projecten is er aanbod van op doelgroepen gerichte sociale woningbouw.

Een schatting van het aantal nieuwe woningen in de projecten die direct met een provinciale bijdrage wordt gerealiseerd is ca. 1.300 woningen (sloop ca. 500-600 woningen). Als de projecten geheel (en maximaal) worden uitgevoerd gaat het om ruim 2.400 woningen (sloop ca. 800-900 woningen).

## **6. Vervolgprocedure**

Door middel van op te stellen prestatiecontracten met de gemeente kunnen (tussentijdse) prestaties worden beoordeeld. De voortgang wordt hiermee meetbaar gemaakt. Provincie en gemeenten maken afspraken over uitvoering en verantwoording, financiering en betalingsritme en leggen dit vast (zie model prestatiecontract in bijlage). Hierbij zal het gaan om maatwerk op basis van specifieke afspraken (o.a. ook aandacht voor Europese regelgeving inzake "staatssteun" en mogelijke effecten op grond van de "luchtkwaliteit"). Voorafgaand zal als extra check de gemeentelijke onderbouwing voor de planexploitatie-opzet nogmaals, maar nu gedetailleerder, worden doorgelicht. Bij wanprestatie of anderszins valt het geld weer terug naar de provincie.

De provincie is niet alleen via geld partij, maar zet ook haar bestuurs- en organisatiekracht in. In overleg met de gemeente worden in het prestatiecontract afspraken gemaakt over het begeleidingstraject vanuit de provincie en ook over de provinciale inzet. Bijvoorbeeld bij het oplossen van c.q. bemiddelen bij knelpunten en conflicten (ambtelijk dan wel bestuurlijk) of het "lostrekken" van procedures ook als de provincie daar niet direct bij betrokken is. Soms gewoon simpel meedenken, maar ook het leveren van expertise (evt. tijdelijke menskracht) vanuit de provinciale organisatie kan tot de mogelijkheden behoren. De focus is gericht op de voortgang van het betreffende strategische project en in breder verband de gehele binnenstedelijke woningbouwproductie.

Ook het "zichtbaar maken" van de presterende provincie zal dan nadrukkelijk aan de orde komen. Bij de projecten zal bijvoorbeeld ook een fysieke verwijzing naar de bijdrage van de provincie moeten komen.

Over de voortgang en de resultaten zal tussentijds in 2006 en bij de eindafrekening in 2007 aan de commissie Ruimte en Groen gerapporteerd worden.

## Bijlage 2 Algemeen projectvoorstel (Stimuleringsfonds: thema stedelijke vernieuwing)

### Inleiding

In de grotere gemeenten\*) staat de leefbaarheid fors onder druk (ongewenste segregatie, integratie, verloedering wijken, "witte vlucht"). De middelen en mogelijkheden van gemeenten zijn vaak onvoldoende om via herstructurering het gewenste programma en de sociale samenhang te herstellen. Sommige projecten zijn cruciaal voor de stedelijke vernieuwing, maar stagneren in de plan- of uitvoeringsfase. Knelpunten in de planexploitatie en procesobstakels leiden dan tot ongewenste concessies vanuit de woningbehoefte en de woonkwaliteit.

De provinciale bijdrage is er om door een financiële impuls enkele strategische projecten in de periode 2004-2007 'los te trekken', waardoor op korte termijn de gewenste woningen worden opgeleverd en een bijdrage wordt verleend aan de regionale balans op de woningmarkt.

\*) vastgestelde regiegemeenten: Baarn, Houten, Nieuwegein, Maarssen, Soest, Veenendaal, Woerden en Zeist

*Geef hier een overzicht van alle projectvoorstellen die onder het thema vallen (één regel per project)*

No	Dienst	Programma	Titel	Investeringsbedrag
Vult CS in	R&G	Stedelijke vernieuwing	<b>Stimulering projecten stedelijke vernieuwing regiegemeenten</b>	
			Baarn: Nieuwe Oosterhei (fase 1 Ericastraat)	€ 0,52 miljoen
			Nieuwegein: Lekboulevard/Hoog-Zandveld	€ 1,20 miljoen
			Soest: Dorpsplein Soesterberg	€ 2,90 miljoen
			Veenendaal: de Binnenronde	€ 0,75 miljoen
			Woerden: Defensie-eiland	€ 0,25 miljoen
			Zeist: Vogelwijk	€ 1,70 miljoen
			<i>Subtotaal</i>	<b>€ 7,32 miljoen</b>
			Toekenning onder voorbehoud Baarn: Nieuwe Oosterhei (fase 2 Vogel-buurt)	€ 1,00 miljoen
			Toekenning onder voorbehoud: Schilders- en Dichters-buurt	€ 0,60 miljoen
			<i>Subtotaal</i>	<b>€ 1,60 miljoen</b>
			Nog te verwachten aanvragen	€ 0,98 miljoen
			Procesbegeleiding/-uitvoering extern t.b.v. provincie	€ 0,10 miljoen
			<i>Subtotaal</i>	<b>€ 1,08 miljoen</b>
			Totaal	<b>€ 10 miljoen</b>

### Omschrijving

*Wat houdt het project in?*

Gemeenten in staat stellen op een aantal strategische projecten een steviger positie in te nemen als het gaat om het gewenste woningbouwprogramma. Gemeenten die belangrijk zijn voor de regionale balans op de woningmarkt. Met een provinciale bijdrage kunnen knelpunten worden weggenomen en vermindert de kans op stagnatie of ongewenste concessies vanuit de woningbehoefte en woningkwaliteit.

Er wordt uitvoering gegeven aan het programma uit het Coalitieakkoord voor het stedelijk gebied: het realiseren binnen nieuwbouwplannen van: 30% sociale huurwoningen, gedifferentieerd bouwen voor specifieke doelgroepen. Daarnaast is het bevorderen van de sociale samenhang belangrijk (uitbreiding van het aantal woningen met zorg- en welzijnsfaciliteiten). Het ligt ook in lijn met de realisatie van de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid i.c. het streekplan waarbij wordt ingezet op de binnenstedelijke woningproductie en tegelijk de kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied.

*Wie is voor het project verantwoordelijk?*

- Bestuurlijk: Portefeuillehouder ruimtelijke ontwikkeling (wonen/stedelijke vernieuwing)
- Ambtelijk: opdrachtgever: directeur R&G.
- Opdrachtnemer: RWS (projectleider J. Schoemaker)

*Welke concrete activiteiten zullen worden verricht.*

1. de bestuurlijke oriëntatiefase met betrokken gemeenten en selectie van projecten (afgestemd op het Coalitieakkoord, Uitvoeringskader ISV-2 en doelstellingen van het streekplan)
2. het onderhandelingstraject met gemeenten en evt. andere partijen (corporaties, projectontwikkelaars) gericht op maatwerk en het vastleggen van afspraken in een prestatiecontract.
3. Begeleiding, rapportage en verantwoording gedurende de looptijd

*Wanneer (ongeveer) zullen die activiteiten worden verricht (begin/eind)*

Vanaf het moment van besluitvorming door GS/PS tot uiterlijk medio 2007 (afloop termijn Coalitieakkoord). De bestuurlijke oriëntatiefase en het onderhandelingstraject met gemeenten moeten in 2004 resp. begin 2005 zijn afgerond. Projecten met woningbouw hebben doorgaans lange doorlooptijd, maar in 2007 kan “afrekening” met de gemeente (of andere verantwoordelijke) plaatsvinden op basis van de in het prestatiecontract vastgelegde prestaties en het eventueel daarin opgenomen programma (woningbouw/ herstructurering) voor de periode daarna.

*Welke kosten zijn met het project gemoeid.*

In totaal 10 miljoen euro. De voor de deelprojecten vastgelegde bijdragen zijn zgn. bijdragen ineens. Alleen voor Baarn (fase 2) en Maarssen-dorp gaat het om reserveringen die op 1-2006 respectievelijk 1-7-2006 aflopen. De financiering en het betalingsritme worden in het prestatiecontract vastgelegd.

Uit de calamiteitenreservering gedurende de looptijd van het gehele project nog een bijdrage komen voor urgente aanvragen. De eventueel terugvallende reserveringen voor Baarn (fase 2) en Maarssen-dorp komen hier ook in terecht.

## **Onderbouwing noodzaak/ratio van het project**

*Relatie met het thema*

Het project is gericht op daadwerkelijk oplossen van knelpunten en bijdragen aan de uitvoering van de stedelijke vernieuwingsproblematiek

*Wat is het probleem dat de provincie met dit project deels wil helpen oplossen.*

In grotere gemeenten staat de leefbaarheid (ongewenste segregatie, integratie, tegengaan verloedering van wijken, “witte vlucht”) fors onder druk. De middelen en de mogelijkheden ontbreken om via herstructurering de sociale samenhang te herstellen. Gemeenten hebben vaak “slechte posities” in onderhandelingen met realisatoren bij het realiseren van het gewenste programma (woningbouw/ herstructurering).

De locatie-/grondkosten en proceskosten zijn doorgaans erg hoog (procesobstakels, uitkoop, geluid/bodem, parkeren/groen). Als de planexploitatie niet sluitend kan worden gemaakt en het planproces stopt, dan wordt de kans op stagnatie of ongewenste concessies vanuit de woningbehoefte en woonkwaliteit steeds groter.

*In het licht van dit probleem: wat wil de provincie hieraan bijdragen, wat wil de provincie met het onderhavige project bereiken (doelstelling, maatschappelijke effecten), wat is de ambitie*

De provinciale bijdrage is gemeenten in staat te stellen (via een financiële impuls) juist die projecten te realiseren die de doelstelling uit het Coalitieakkoord ondersteunen. Strategische projecten die op korte termijn de gewenste woningen opleveren. De provincie kan hiermee direct sturing en ondersteuning geven om haar beleidsambities voor het stedelijke gebied uit te voeren. Binnen de gemeente kan het project een voorbeeldfunctie hebben om het proces van stedelijke vernieuwing te versnellen.

Anders komt het streekplanwoningbouwprogramma kwantitatief en kwalitatief meer onder druk te staan (minimaal 50% nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied, zorgvuldig ruimtegebruik, gedifferentieerd aanbod van wonen). Mogelijke negatieve effecten zijn een blijvend hoog woningtekort en onvoldoende keuzevrijheid in woonmilieus en woningdifferentiatie (met lange wachttijden huurders en landelijk vrijwel de hoogste kooprijzen).

*Omschrijf de relatie van het onderhavige project met het vigerende beleid.*

- aanvullend op het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) voor 2005-2010 waarmee gemeenten via een integrale aanpak door fysieke ingrepen de woon- en leefomgeving verbeteren met een structurele kwaliteitsverhoging van het stedelijk gebied tot doel. De voeding vanuit het rijk voor het provinciale ISV-budget voor 2005-2010 is vrijwel gehalveerd in vergelijking met de periode 2000-2005
- aanvullend op het streekplan 2005-2015 in de vorm van kwaliteitsverbetering van het stedelijk gebied om de druk op (kernen in) het landelijk gebied tegen te gaan (relatie stad - landelijk gebied), verder de inzet op zorgvuldig ruimtegebruik en een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen
- In afstemming op de doelstelling van het programma “Wel Thuis”, sociale samenhang en ca. 20.000 toegankelijk woningen (in 2012) met zorg en welzijn op maat

*Wat doet de provincie met dit project nu extra en wat kan de provincie nu extra bereiken met dit project t.o.v. het bestaande beleid.*

- Met het wegnemen van knelpunten een actieve en concrete provinciale bijdrage aan de invulling van het stedelijk gebied, met evt. “mee-ontwikkelen” en participeren.
- Ondersteuning van een van de hoofdlijnen van het streekplan (minimaal 50% nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied, zorgvuldig ruimtegebruik, gedifferentieerd aanbod van wonen)

*Was het onderhavige project al voorzien in de meerjarenbegroting of anderszins. Zo neen, waarom niet.*

Ja, in beperkte mate via het MAP-streekplan voor Utrecht en Amersfoort en in de voorjaarsnota 2004.

### **Maatschappelijk draagvlak**

*Komt het verzoek van een gemeente of is het project een initiatief van de provincie.*

Er komen vanuit de ISV-lijn en in bestuurlijke overleggen met gemeenten veel verzoeken om een actieve provinciale rol bij de herstructurering en de stedelijke vernieuwing in brede zin.

*Welke overige (maatschappelijke) partners zijn betrokken bij dit project.*

Bij het wegnemen van knelpunten in de stedelijke vernieuwing zijn vooral realisatoren als woningcorporaties, projectontwikkelaars en grondeigenaren betrokken.

### **Uitvoering**

*In hoeverre doet het project een beslag op de uitvoeringscapaciteit van de provincie. Kan het binnen de bestaande capaciteit worden uitgevoerd. Voeren derden het uit, of is extra capaciteit nodig*

De voorbereiding kan binnen de bestaande formatie worden uitgevoerd. Ook voor de keuze van kansrijke projecten na bestuurlijk overleg is geen extra capaciteit nodig. Voor prestatiecontacten, exploitatieanalyses, onderhandelen, uitwerken financiële ondersteuning en begeleiding vanuit de provincie, is extra externe inzet noodzakelijk. Start project 2005/ eind project 2007.

### **Indicatie van baten en lasten**

*Nadere onderbouwing van de middelenraming (voorbereiding, planontwerp, uitvoering; kosten van eigen mensen en externe kosten)*

Vorbereiding	:	bestaande formatie	€ 0
Uitvoering	:	extra externe inzet t.b.v. procesbegeleiding/-uitvoering, planexploitatie, analyses etc.	€ 0,1 miljoen
Stimulering projecten	:	bijdragen t.b.v. oplossen knelpunten gemeenten	€ 9,9 miljoen
Totaal	:		€ 10,0 miljoen

*Toon aan dat het project alleen **incidentele** middelen vraagt en dat er geen structurele doorwerking van kosten aan de orde zal zijn.*

Op basis van het prestatiecontract wordt een termijn gesteld voor de afrekening medio 2007





**Prestatiecontract  
Provinciaal Stimuleringsfonds  
Stedelijke vernieuwing**

**Prestatiecontract provincie Utrecht en gemeente ( .....) inzake de provinciale  
bijdrage aan ( .....)**

## **De ondergetekenden**

De PROVINCIE UTRECHT, te dezen op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door (.....) handelend ter uitvoering van het besluit van gedeputeerde staten van de provincie Utrecht d.d. (...), hierna te noemen: de *provincie*.

en

De GEMEENTE (.....), te dezen op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door (.....), handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente (.....), hierna te noemen de *gemeente*.

## **Overwegingen:**

### ***Algemeen***

De gemeente ontwikkelt (omschrijving project gemeente ) Op grond van (besluit provincie.....) heeft de Provincie de verplichting op zich genomen om uit het Provinciaal Stimuleringsfonds financieel bij te dragen aan (.....) Deze bijdrage bestaat uit een financiële bijdrage onder bepaalde voorwaarden. De genoemde voorwaarden hebben betrekking op de concreet meetbare prestaties van de gemeente, de verantwoordelijkheden en verplichtingen van de gemeente en de provincie, de bepaling van de maximale financiële bijdrage en de vorm van uitbetaling. De voorliggende overeenkomst voorziet in de uitwerking van deze voorwaarden.

## **Komen als volgt overeen:**

### **Artikel 1      Onderwerp van de overeenkomst**

Partijen maken in deze overeenkomst afspraken over:

- a) de omschrijving van de te leveren concreet meetbare prestaties door de gemeente;
- b) de verantwoordelijkheden en verplichtingen van de gemeente en de provincie;
- c) de maximale financiële bijdrage van de provincie in het projectresultaat;
- d) de voorwaarden voor uitbetaling van de provincie aan de gemeente.

### **Artikel 2      Verantwoordelijkheden en verplichtingen gemeente**

1. De gemeente formuleert de gespecificeerde meetbare prestatieafspraken(en) per (onderdeel van het) project;
2. De gemeente is er voor verantwoordelijk dat de inzet van de door de provincie beschikbaar gestelde middelen in overeenstemming is met de Europese richtlijnen en wetgeving op het gebied van staatssteun en openbare aanbestedingen;
3. De gemeente verschaft jaarlijks tot en met 2007 een inhoudelijk verantwoordingsverslag met betrekking tot de ontwikkeling en de voortgang van het project met vermelding van de verrichte activiteiten, de planning en de eventuele veranderingen en aanpassingen met redenen omkleed;
4. Tevens verschaft de gemeente jaarlijks op (datum) tot en met 2007 een financieel verantwoordingsverslag in de vorm van een grondexploitatiekening met een accountantsverklaring. Een concept van de grondexploitatiekening wordt door de gemeente voor

de eerste keer aan de provincie verstrekt bij ondertekening van deze overeenkomst door partijen;

5. De gemeente dient in het inhoudelijk en financieel verantwoordingsverslag 2007 de door de provincie van belang geachte vervolgafspraken vast te leggen.

### **Artikel 3 Verantwoordelijkheden en verplichtingen provincie**

#### **De financiële bijdrage van de provincie**

1. Op grond van (besluit.....) heeft de provincie de verplichting op zich genomen om uit het Provinciaal Stimuleringsfonds financieel bij te dragen in de grondexploitatie van (project .....). Deze bijdrage bestaat uit geormerkte voorschotten per projectonderdeel tot maximaal € ..... (zegge euro) op basis van de volgende betalingscondities (omvang bevoorschotting per projectonderdeel, betalingsritme, prijspeil, geen indexatie).
2. De hoogte van de definitieve bijdrage is afhankelijk van de vaststelling en goedkeuring door de provincie van de grondexploitatierkening(en);
3. De hoogte van de definitieve bijdrage is afhankelijk van het feitelijke financiële resultaat van het project op peildatum (.....)
4. De hoogte van de definitieve bijdrage is afhankelijk van de realisatie van de geormerkte prestatieafpraak(en) met de gemeente op peildatum (.....).
5. De financiële bijdrage wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door provinciale staten van de provinciale begrotingen 2006 en 2007.

#### **De inhoudelijke bijdrage van de provincie**

1. De provincie neemt als inspanningsverplichting op zich al haar mogelijkheden te benutten om de voortgang van het project te stimuleren. De provincie is niet alleen via de financiële bijdrage partij, maar zet ook haar bestuurs- en organisatiekracht in. In overleg met de gemeente worden specifieke afspraken gemaakt (als bijlage) over het begeleidingstraject vanuit de provincie en ook over de provinciale inzet. Dat kan variëren van ondersteuning bij procedures, maar ook bemiddeling bij knelpunten/conflicten of het leveren van expertise. Een beroep hierop door gemeenten moet passen binnen de mogelijkheden en de bestaande capaciteit van de provincie .

### **Artikel 4 Concept grondexploitatierkening, toetsing**

1. De gemeente stelt tijdens de realisatieperiode van het project jaarlijks de grondexploitatierkening op voor het project;
2. Voordat de in het eerste lid bedoelde grondexploitatierkening wordt vastgesteld wordt deze jaarlijks in concept ter instemming aan de provincie toegezonden;
3. De provincie wordt geacht met het in het tweede lid bedoelde concept te hebben ingestemd wanneer zij niet binnen tien weken na ontvangst haar standpunt schriftelijk aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt.

### **Artikel 5 Vaststelling grondexploitatierkening**

1. Wanneer de provincie schriftelijk en gemotiveerd te kennen heeft gegeven dat bijstelling van de in het eerste lid, artikel 4, bedoelde grondexploitatierkening gewenst is, vindt hierover bestuurlijk overleg plaats. Een verzoek om overleg wordt door de provincie schriftelijk gedaan;

2. Een verzoek om bestuurlijk overleg moet door de provincie worden gedaan binnen 10 weken waarin de in het eerste lid, artikel 4, bedoelde exploitatierekening aan de provincie is gezonden;
3. Partijen kunnen advies inwinnen bij een onafhankelijke deskundige. Partijen kunnen zowel gezamenlijk advies inwinnen als ieder afzonderlijk.
4. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over de bijstelling van de bedoelde exploitatierekening in het eerste lid, artikel 4, is het definitieve voorstel voor bijstelling van de provincie beslissend voor de hoogte van de provinciale bijdrage.

## **Artikel 6      Interne en externe communicatie**

In alle interne en externe communicatie(middelen) behorende bij het project dient de provincie expliciet als inhoudelijke en financiële partner te worden vermeld.

## **Artikel 7      Inwerkingtreding en duur van de overeenkomst**

Deze overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening hiervan door partijen. Indien deze overeenkomst niet door beide partijen op dezelfde datum wordt getekend geldt als datum van inwerkingtreding de laatst opgetekende datum. Deze overeenkomst eindigt nadat partijen schriftelijk zijn overeengekomen dat zij hebben voldaan aan alle uit deze overeenkomst voor hen voortvloeiende inhoudelijke en financiële verplichtingen.

## **Artikel 8      Opzegging**

Deze overeenkomst kan niet door partijen worden opgezegd.

## **Artikel 9      Onvoorziene omstandigheden**

Bij het optreden van omstandigheden die op het tijdstip van ondertekening van deze overeenkomst redelijkerwijs niet waren te voorzien of konden worden voorzien en die op enigerlei wijze van invloed zijn op de nakoming van deze overeenkomst, treden partijen met elkaar in overleg. Een verzoek om overleg als bedoeld wordt door een partij schriftelijk gedaan. Het verzoek bevat een aanduiding van bedoelde omstandigheden.

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend:

Te Utrecht datum

Te (.....) datum

Naam

Naam

Handtekening

Handtekening